Pacific & Orient Insurance Co Bhd lwn Unistraits Resources Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — RAYUAN SIVIL NO 12B-139 TAHUN 2010
KAMARDIN HASHIM H
4 APRIL 2012

Insurans — Insurans kebakaran — Kerugian sampingan — Rayuan terhadap award keputusan hakim mahkamah sesyen — Sama ada kos membaik pulih premis jumlah yang 'manifest' — Sama ada hakim bicara terkhilaf apabila gagal mengambilkira susut nilai premis — Sama ada kerugian sewaan dilindungi di bawah polisi — Sama ada kos fee jurunilai dan fee komisyen Majlis Bandaraya Johor Bharu adalah 'consequential losses' yang tidak dilindungi di bawah polisi

Ini adalah rayuan perayu terhadap keputusan hakim mahkamah sesyen yang membenarkan tuntutan responden. Hakim bicara tersebut telah membenarkan tuntutan responden untuk jumlah RM75,000 sebagai kos bagi membaik pulih premis responden yang rosak akibat kebakaran, RM107,500 bagi kos kerugian sewaan, RM13,265 sebagai fee kepada jurunilai dan RM11,000 sebagai kos komisen fee yang dibayar kepada Majlis Bandaraya Johor Bahru ('MBJB') bersama faedah dan kos. Perayu tidak berpuas hati dengan award-award yang telah diberikan oleh hakim bicara tersebut dan merayu ke mahkamah ini. Perayu sebaliknya bersetuju untuk membayar kepada responden sejumlah RM33,189.43 sebagai kos bagi membaik pulih premis responden yang telah terbakar sebagai pampasan di bawah polisi kebakaran yang dibeli oleh responden daripada perayu. Perayu berhujah bahawa award kos sebanyak RM75,000 untuk membaik pulih premis tersebut akibat kebakaran yang dibenarkan oleh hakim bicara adalah satu jumlah yang *manifest*. Hakim bicara telah gagal untuk mengambil kira susut nilai premis tersebut yang telah berusia 46 tahun pada tarikh kebakaran berlaku. Bagi award kos kerugian sewaan, fee penilai dan fee komisyen untuk MBJB, perayu berhujah bahawa award-award tersebut tidak seharusnya dibenarkan memandangkan item-item tersebut adalah berbentuk kerugian sampingan yang tidak dilindungi di bawah polisi tersebut dan responden tidak pernah membeli perlindungan tambahan di bawah polisi tersebut.

Diputuskan, membenarkan rayuan perayu:

(1) Adalah prinsip undang-undang mantap bahawa polisi insurans kebakaran seperti dalam kes ini adalah merupakan satu kontrak insurans di bawah prinsip indemniti. Di bawah prinsip ini setiap tuntutan pampasan bagi kerugian yang disebabkan oleh kebakaran adalah hanya

terhad kepada bayaran mengikut nilai pasaran harta yang diinsuranskan ataupun nilai yang diinsuranskan tertakluk kepada yang mana lebih rendah. Prinsip yang sama terdapat di bawah syarat 17 dalam polisi tersebut dalam tindakan ini (lihat perenggan 15).

(2) Berdasarkan kepada syarat 17 polisi tersebut penilaian hendaklah dibuat pada masa kejadian kebakaran tersebut berlaku. Maka hakim bicara sewajarnya menerima penilaian yang dilakukan oleh Amber Tiling Sdn Bhd yang dilantik oleh perayu yang memberikan kos untuk membaikpulih premis tersebut seperti eksh D10 adalah RM64,462.10 dan menolak penilaian oleh kontraktor responden yang dibuat empat tahun selepas kejadian kebakaran (lihat perenggan 19–20).

(3) Mahkamah ini bersetuju dengan keputusan dalam kes *Castellain v Preston & Ors* [1881] All ER 493 dan kes *Leppard v Excess Insurance Co Ltd* [1979] 2 All ER 668 bahawa prinsip yang terpakai adalah sekiranya pihak insurans memilih untuk membayar pampasan untuk membaik pulih premis tersebut maka jumlah pampasan tersebut tidak lebih daripada kos sebenar untuk membaik pulih premis tersebut dan tidak sekali-kali pihak insurans berhak untuk mendapatkan jumlah yang diinsuranskan walaupun jumlah yang diinsuranskan tersebut lebih tinggi daripada kos sebenar untuk membaik pulih premis tersebut (lihat perenggan 23).

(4) Dalam menentukan kos sebenar untuk membaik pulih premis tersebut dan jumlah yang sepatutnya dibayar kepada responden, isu berkaitan dengan susut nilai dan kadar susut nilai 1% setahun hendaklah diterima pakai. Mahkamah juga bersetuju dengan kos anggaran membaik pulih premis tersebut seperti dinyatakan oleh kontraktor Amber Tiling Sdn Bhd sebanyak RM64,462.10 sebagai jumlah sebenar bagi membaik pulih premis tersebut dan bersetuju setelah tolakan 46% bagi susut nilai, maka jumlah pampasan yang wajar diterima oleh responden adalah RM33,189.43 sahaja (lihat perenggan 24).

(5) Mengenai award bagi kos penilai dan fee kepada MBJB, item-item tersebut merupakan ganti rugi khas. Prinsip undang-undang mantap mengenai pliding adalah bahawa segala tuntutan bagi ganti rugi khas serta butir-butir mengenainya hendaklah diplidkan. Melihat kepada penyataan tuntutan pihak responden, dua item ganti rugi khas tersebut tidak diplidkan. Selain daripada itu, kedua-dua item tersebut adalah merupakan kerugian sampingan yang tidak dilindungi di bawah polisi tersebut dan responden tidak membeli perlindungan tambahan untuk meliputi dua kerugian tersebut (lihat perenggan 24).

(6) Mengenai tuntutan terhadap kerugian sewaan, walaupun ianya telah diplidkan, item ini adalah merupakan kerugian sampingan yang tidak

dilindungi di bawah polisi tersebut. Responden juga tidak membeli perlindungan tambahan untuk kerugian sewaan di bawah polisi tersebut (lihat perenggan 25).

[English summary

This was the appellant's appeal against the decision of the sessions court judge allowing the respondent's claim. The trial judge had allowed the respondent's claim for the amount of RM75,000 being the cost of repair of the respondent's premises which was damaged due to fire, RM107,500 as costs for loss of rental, RM13,265 as the valuer's fee and RM11,000 for commission fee paid to the Majlis Bandaraya Johor Bahru ('MBJB') together with interest and costs. The appellant was not satisfied with the awards granted by the trial judge and appealed to this court. The appellant instead agreed to pay to the respondent the amount of RM33,189.43 being the costs of repair of the respondent's premises as compensation under the fire policy purchased by the respondent from the appellant. The appellant contended that the award of costs amounting to RM75,000 for the repair of the premises due the fire which was allowed by the trial judge was manifestly high. The trial judge had failed to take into consideration the depreciation in value of the premises which was 46 years old on the date the incident of fire took place. As for the award for the loss of rental, the valuer's fee and the commission fee for MBJB, the appellant contended that the awards should not have been allowed as the items were in the form of consequential losses which were not covered under the policy and the respondent had never purchased additional protection under the policy.

Held, allowing the appellant's appeal:

(1) It is an established principle of law that the fire insurance policy, as in this case, is a contract of insurance under the principles of indemnity. Under this principle every claim for compensation for a loss arising from fire is limited to only the payment based on the market value of the property insured or the insured value depending on which one was lesser. The same principles was contained under condition 17 of the policy in this action (see para 15).

(2) Based on condition 17 of the policy, the valuation had to be done at the time when the incident of fire took place. Therefore, the trial judge had appropriately admitted the valuation by Amber Tiling Sdn Bhd appointed by the appellant who had valued the cost of repair of the premises, as contained in exh D10, was RM64,462.10 and dismissed the valuation by the respondent's contractor which was done four years ago after the incident of fire (see paras 19–20).

(3) This court agreed with the decision in the case of *Castellain v Preston & Ors* (1881) All ER 493 and the case of *Leppard v Excess Insurance Co Ltd* [1979] 2 All ER 668 that the applicable principle is that if the insurer

chose to pay the compensation for the repair of the premises then amount of compensation was not more than the actual cost of repair of the premises and the insured would never be entitled to the amount insured although the amount insure was more than the actual costs of repair of the premises (see para 23).

(4) In deciding the actual costs of repair of the premises and the amount payable to the respondent, the issue regarding the depreciation in value and the rate of depreciation of 1%pa was applicable. The court also agreed with the estimated cost of repair of the premises as stated by the contractor, Amber Tiling Sdn Bhd, of RM64,462.10 as the actual amount for the repair of the premises and agreed that after deduction of 46% depreciation in value, the amount of compensation that the respondent was entitled to get was only RM33,189.43 (see para 23).

(5) As regards to the award for the valuer's fee, and fee to the MBJB, the items were special damages. The established principle on pleading is that all claims for special damages and its details must be pleaded. Looking at the respondent's statement of claim, the two items for the special damages was not pleaded. Apart from that, both the items were consequential losses which were not covered under the policy and the respondent did not purchase any additional protection to cover the two losses (see para 24).

(6) With regards to the claim for loss of rental, although it was pleaded, this item was consequential losses which were not covered under the policy. The respondent also did not purchase additional protection for the loss of rental under the policy (see para 25).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kerugian sampingan lihat 8(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2011 Reissue) perenggan 111–156.

Kes-kes yang dirujuk

Castellain v Preston & Ors (1881) All ER 493, MR (diikut)

Chip Fong (Kuala Lumpur) Sdn Bhd & Ors v Guardian Royal Exchange Assurance (Malaysia) Sdn Bhd [1992] 1 MLJ 598, MT (dirujuk)

Leppard v Excess Insurance Co Ltd [1979] 2 All ER 668, MR (diikut)

S Kanagasabapathi (V Savithri Devi bersamanya) (Kanaga, Suresh & Co) bagi pihak perayu.

Roy Vallipuram (Roy & Associates) bagi pihak responden.

Kamardin Hashim H:

RAYUAN PERAYU

[1] Ini adalah rayuan perayu terhadap keputusan yang telah diberikan oleh

Tuan Hj Aliman Musri, hakim Mahkamah Sesyen di Johor Bahru pada 24 Jun 2010 yang membenarkan tuntutan responden. Hakim bicara tersebut telah membenarkan tuntutan responden untuk jumlah RM75,000 sebagai kos bagi membaik pulih premis responden yang rosak akibat kebakaran, RM107,500 bagi kos kerugian sewaan, RM13,265 sebagai fee kepada jurunilai dan RM11,000 sebagai kos komisen fee yang dibayar kepada Majlis Bandaraya Johor Bahru bersama faedah dan kos.

[2] Perayu tidak berpuas hati dengan award-award yang telah diberikan oleh hakim bicara tersebut dan sekarang merayu ke mahkamah ini.

[3] Perayu sebaliknya bersetuju untuk membayar kepada responden sejumlah RM33,189.43 sebagai kos bagi membaik pulih premis responden yang telah terbakar sebagai pampasan di bawah polisi kebakaran yang dibeli oleh responden daripada perayu.

LATARBELAKANG FAKTA KES

[4] Responden adalah merupakan pemilik premis dikenali sebagai No 62, Jalan Tebrau, 80250 Johor Bahru, Johor ('premis tersebut').

[5] Perayu adalah sebuah syarikat insuran yang telah mengisukan suatu polisi insurans iaitu Polisi Kebakaran No 038206JB000084 untuk tempoh bermula dari 2 Ogos 2006 hingga 1 Ogos 2007 ('polisi tersebut') kepada responden. Responden telah menerima dan bersetuju mengambil polisi tersebut dengan membuat bayaran premium yang dikenakan oleh perayu. Di bawah polisi tersebut, perayu bersetuju untuk membayar kerugian atau untuk membaik pulih premis tersebut sekiranya premis tersebut mengalami kebakaran. Jumlah yang diinsuranskan bagi premis tersebut adalah untuk RM100,000.

[6] Pada 24 September 2006, semasa polisi tersebut masih sah dan berkuat kuasa, satu kebakaran telah berlaku kepada premis tersebut.

[7] Melalui satu borang tuntutan yang bertarikh 11 Oktober 2006, responden telah memberi notis kerugian kepada perayu dan menuntut kerugian yang ditaksirkan berjumlah RM100,000 bagi membaik pulih premis tersebut. Perayu sebaliknya menawarkan sejumlah RM33,189.43 sebagai pampasan kepada responden sebagai kos bagi membaik pulih premis tersebut.

[8] Responden enggan menerima jumlah pampasan yang ditawarkan oleh pihak perayu dan telah memfailkan tindakan ini di mahkamah sesyen bagi menuntut relief-relief berikut:

(a) ganti rugi khas;

(b) ganti rugi am wang sejumlah RM100,000 dan/atau secara *alternative;*

(c) ganti rugi am yang ditaksirkan;

(d) faedah pada kadar 8% dari 24 September 2006 hingga bayaran;

(e) faedah di atas ganti rugi khas yang diberi pada kadar 4%;

(f) kos; dan

(g) lain-lain perintah dan/atau relief yang sesuai dan munasabah.

KEPUTUSAN HAKIM BICARA

[9] Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan membaca hujahan bertulis yang difailkan oleh kedua belah pihak, hakim bicara telah membenarkan tuntutan responden seperti berikut (ms 74 rekod rayuan):

> Gantirugi kebakaran RM75,000.
>
> Gantirugi penyewaan RM107,500.
>
> Kosjurutera RM 13,265.
>
> Kos pelan MBJB RM11,000.
>
> Faedah 4% ke atas 75,000 dan 107,500 dan tarikh kebakaran (24 September 2006) hingga tarikh perbaiki (24 Jun 2010).
>
> Faedah 8% ke atas jumlah dari 24 Jun 2010 hingga tarikh bangunan (bayaran?)
>
> Tt Hj Aliman bin Musri

[10] Adalah diperhatikan bahawa penghakiman termeterai di ms 13–15 rekod rayuan tidak mencerminkan keputusan sebenar hakim bicara seperti di perenggan (9) di atas setakat yang berkaitan dengan isu kos. Hakim bicara langsung tidak menyebut isu kos dalam penghakiman beliau.

[11] Hakim bicara telah membuat keputusan yang memihak kepada responden. Walau bagaimanapun, tidak diketahui apakah alasan-alasan hakim bicara membuat keputusan sedemikian oleh kerana beliau tidak menyediakan alasan penghakiman bagi kes ini sehinggalah beliau memilih untuk bersara daripada perkhidmatan awam kerajaan.

HUJAHAN PERAYU

[12] Hujahan peguam bagi perayu dapat diringkaskan seperti berikut:

(a) bagi award kos untuk membaik pulih premis tersebut akibat kebakaran

sebanyak RM75,000 yang dibenarkan oleh hakim bicara adalah satu jumlah yang *manifest*. Hakim bicara telah gagal untuk mengambilkira susutnilai premis tersebut yang telah berusia 46 tahun pada tarikh kebakaran berlaku;

(b) bagi award kos kerugian sewaan sebanyak RM107,500 yang dibenarkan oleh hakim bicara, dihujahkan award tersebut tidak seharusnya dibenarkan memandangkan item ini adalah berbentuk *consequential losses* yang tidak dilindungi di bawah polisi tersebut dan responden tidak pernah membeli perlindungan tambahan di bawah polisi tersebut; dan

(c) bagi award kos fee penilai sebanyak RM13,265 dan fee komisyen untuk MBJB sebanyak RM11,000 juga dihujahkan tidak seharusnya dibenarkan oleh kerana item ini berbentuk *consequential losses* yang tidak dilindungi di bawah polisi tersebut dan responden juga tidak pernah membeli perlindungan tambahan di bawah polisi tersebut.

[13] Peguam bagi perayu telah merujuk kepada nas-nas berikut sebagai pegangan bagi mengukuhkan hujahan beliau:

(a) *Castellain v Preston & Ors* (1881) All ER 493;

(b) *Leppard v Excess Insurance Co Ltd* [1979] 2 All ER 668;

(c) *Chip Fong (Kuala Lumpur) Sdn Bhd & Ors v Guardian Royal Exchange Assurance (Malaysia) Sdn Bhd* [1992] 1 MLJ 598; dan

(d) buku 'The Claim, The Amount Payable As An Indemnity' di ms 185–196.

HUJAHAN RESPONDEN

[14] Peguam bagi responden berhujah atas isu-isu yang berikut:

(a) award RM75,000 yang diberikan oleh hakim bicara adalah berpatutan setelah membuat tolakan 25% daripada jumlah yang diinsuranskan untuk premis tersebut sebanyak RM100,000. Dihujahkan jumlah RM75,000 tersebut berpatutan bagi tujuan untuk menggantikan premis responden yang mengalami kerosakan struktur dengan sebuah premis yang baru. Peguam responden merujuk kepada autoriti yang sama dirujuk oleh peguam perayu iaitu kes *Chip Fong (Kuala Lumpur) Sdn Bhd & Ors* dan artikel 'Fire Insurance Law and Claims';

(b) mengenai award RM107,500 bagi kehilangan sewaaan, peguam berhujah kerugian ini dialami oleh responden setelah perayu enggan untuk memperbaiki premis tersebut dan hanya menawarkan jumlah RM33,180.43, satu jumlah yang tidak memadai untuk memulihkan

semula premis tersebut. *Peguam responden berhujah kerugian sewaan ini bukanlah satu consequential losses* seperti dihujahkan oleh pihak perayu; dan

(c) mengenai award untuk fee penilai dan fee komisen untuk MBJB, peguam berhujah oleh kerana keengganan perayu untuk membuat bayaran jumlah yang diinsuranskan menyebabkan responden terpaksa memfailkan tindakan ini di mahkamah sesyen. Bagi tujuan itu responden terpaksa melantik jurupenilai, jurukur dan jurutera bagi menyediakan laporan mereka. Responden terpaksa membuat bayaran berjumlah RM13,265 untuk perkhidmatan tersebut serta membayar RM11,000 kepada MBJB. Peguam responden juga berhujah kos fee jurupenilai, jurukur dan jurutera serta fee komisen kepada MBJB yang dibayar oleh responden bukanlah *consequential losses* seperti yang dihujahkan oleh peguam perayu.

KEPUTUSAN MAHKAMAH

[15] Adalah prinsip undang-undang mantap bahawa polisi insurans kebakaran seperti dalam kes ini adalah merupakan satu kontrak insurans di bawah prinsip indemniti. Di bawah prinsip ini menyatakan setiap tuntutan pampasan bagi kerugian yang disebabkan oleh kebakaran adalah hanya terhad kepada bayaran mengikut nilai pasaran harta yang diinsurankan ataupun nilai yang diinsuranskan tertakluk kepada yang mana lebih rendah. Prinsip yang sama terdapat di bawah syarat 17 dalam polisi tersebut dalam tindakan ini.

[16] Prinsip *indemniti* ini telah dimulakan dalam kes *Castellian* di mana Mahkamah Rayuan di England telah memutuskan:

> Every contract of marine or fire insurance is a contract of indemnity, and of indemnity only, the meaning of which is that the assured in case of a loss is to receive a full indemnity, but is never to receive more. Every rule of insurance law is adopted in order to carry out this fundamental rule, and if ever any proposition is brought forward, the effect of which is opposed to this fundamental rule, it will be found to be wrong. There are many propositions bearing on the question, and many rules may be glanced at which are well known in insurance law. The doctrine in marine insurance law of constructive total loss is adopted solely in order to carry out the fundamental rule. It is a doctrine which is in favour of the assured, because where the loss is not an actual total loss, but is what, as a matter of business, is treated as equivalent to a total loss, this rule is adopted to carry out the fundamental doctrine and give the assured a full indemnity. Grafted on that doctrine came the doctrine of abandonment, which is only applicable to cases of constructive total loss, and is introduced in favour of the underwriters, so that they may have to pay no more than an indemnity. So it appears that these two doctrines were

introduced in order to carry out the two limits of the fundamental doctrine to which I have referred, namely, that the assured shall get a full indemnity, and that he shall get no more.

[17] *Indemniti* membawa maksud pampasan yang dibayar bagi kerugian sebenar dialami oleh penginsurans tertakluk kepada jumlah yang diinsuranskan. Prinsip yang terpakai dalam menentukan jumlah pampasan yang layak dibayar kepada penginsurans adalah satu jumlah yang tidak menampakkan penginsuran menjadi 'better off nor worse off' akibat daripada kebakaran terhadap harta beliau. Prinsip ini adalah bertujuan untuk menghalang penginsurans daripada mendapat faedah atau keuntungan hasil daripada kebakaran harta atau premis tersebut.

[18] Dalam kes *Chip Fong (Kuala Lumpur) Sdn Bhd*, YA Hakim Zakaria Yatim J (ketika itu) telah memberikan pandangan mengenai asas-asas yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan jumlah *imdemniti* yang wajar diberikan dalam tuntutan di bawah polisi insurans kebakaran. YA Hakim tersebut menyatakannya di ms 600 seperti berikut:

I do accept the principle that in considering the cost of reinstatement the court has to take into consideration either depreciation or betterment. I am of the view, that, for the purpose of the present case, the relevant factor to be taken into consideration is the principle of betterment.

The principle is simply this. An allowance must be made so that the insured is not getting something new for something old. In *Reynolds and Anderson v Phoenix Assurance Co Ltd & Ors*, Forbes J said:

> Now the principle of betterment is so well established in the law of insurance to be departed from at this stage even though it may sometimes work hardship on the insured. It is simply that an allowance must be made because the assured is getting something new for something old. But in this class of insurance there is no automatic or accepted percentage deduction. In some of the calculations put before me an attempt was made to establish a figure of 13.3% as the appropriate reduction for betterment. This figure has no validity …

MacGillivray & Parkington on Insurance Law (8th Ed), at pp 692–693, illustrates the principle of betterment in the following words:

> If an old house or an old article is destroyed or damaged and the assured replaces or repairs, he may end up with a house or article which is considerably better than the old and the question arises whether he should make any allowance to the insurers to the extent that he is better off after the loss than before. The conventional view

A

> is that such allowance should be made and in marine insurance custom has fixed an allowance of one-third 'new for old' which is said to be deductible. No such fixed allowance exists in non-marine insurance but an allowance is generally made to ensure that the assured does not make a profit of his contract of insurance.

B

[19] Dalam menentukan jumlah pampasan, isu mengenai kos untuk membaik pulih bagi premis tersebut adalah penting untuk ditentukan. Dalam kes di hadapan mahkamah sekarang terdapat dua sebutharga daripada pihak kontraktor iaitu Amber Tiling Sdn Bhd yang dilantik oleh perayu yang menilai kos bagi membaikpulih premis tersebut adalah RM64,462.10 ('D10'). Penilaian ini telah dibuat pada 25 September 2005 iaitu satu hari selepas kejadian kebakaran. Manakala kontraktor yang dilantik oleh responden, Pembinaan Dekorasi Kim Guan telah membuat penilaian empat tahun selepas kejadian dan selepas tindakan ini difailkan telah membuat penilaian bagi kos membaikpulih premis tersebut sebanyak RM87,904.50 ('P3'). Jumlah sebutharga daripada kontraktor responden adalah terlampau tinggi dan ianya telah dibuat empat tahun selepas kejadian kebakaran. Menurut syarat 17 dalam polisi tersebut menetapkan bahawa penilaian hendaklah dibuat pada pada masa kejadian kebakaran tersebut berlaku. Syarat 17 polisi tersebut memperuntukkan:

C

D

E

> 17. In the event of a loss to the property insured (other than stock and building item) herein, the company shall pay the insured value or the market value of the insured property, whichever is the lower, subject to the deduction of any excess and amounts which the insured is required to bear under the policy. For purpose of this condition, the term market value shall mean the value of the property insured herein at the time of damage or loss less due allowance for wear and tear and/or depreciation.
>
> The market value of the insured property shall for the purpose of this condition be determined by a valuation obtained by the company from the manufacturer, authorized sole agent or agent authorized broker, authorized distributor or building contractor of the cost of replacement or reinstatement, subject to the application of appropriate depreciation of the insured property damaged or lost as it was at the time of the occurrence of such damage or loss.

F

G

H

[20] Berdasarkan kepada syarat 17 polisi tersebut, maka hakim bicara sewajarnya menerima penilaian yang dilakukan oleh Amber Tiling Sdn Bhd yang dilantik oleh perayu yang memberikan kos untuk membaik pulih premis tersebut seperti eksh D10 adalah RM64,462.10 dan menolak penilaian oleh kontraktor responden yang dibuat empat tahun selepas kejadian kebakaran.

I

[21] Dalam kes di hadapan mahkamah sekarang, saksi-saksi pihak perayu melalui keterangan lisan dan dokumen membuktikan bahawa bagi bangunan

yang diperbuat daripada batu bata, susut nilai yang diambilkira adalah 1% bagi setiap satu tahun usia premis tersebut. Dalam kes ini tidak dipertikaikan premis tersebut telah dibina dalam tahun 1960 dan berusia 46 tahun pada tarikh kebakaran dalam tahun 2006. Oleh itu pihak penyelaras telah membuat pengiraan bahawa kos membaik pulih premis tersebut RM46,642.10 hendaklah ditolak 46% menjadikan jumlah pampasan yang wajar diterima oleh responden adalah sebanyak RM33,189.43, iaitu jumlah sama yang ditawarkan oleh perayu dan ditolak oleh responden. Menurut saksi perayu susut nilai 1% setahun bagi premis tersebut adalah amalan yang diterima dalam industri insurans kebakaran di serata dunia. Tiada sebab untuk mahkamah ini lari dari pemakaian amalan tersebut.

[22] Dalam kes *Leppard*, Megaw LJ telah memutuskan seperti berikut:

> What the insurers have agreed to do is to indemnify the insured in respect of loss or damage caused by fire. The 'full value' is the cost of replacement. That defines the maximum amount recoverable under the policy. The amount recoverable cannot exceed the cost of replacement. But it does not say that that maximum is recoverable if it exceeds the actual loss. There is nothing in the wording of the policy, including the declaration which is incorporated therein, which expressly or by any legitimate inference provides that the loss which is to be indemnified is agreed to be, or is to be deemed to be, the cost of reinstatement, 'the full value', even though the cost of reinstatement is greater than the actual loss. The plaintiff is entitled to recover his real loss, not exceeding the cost of replacement.

[23] Mahkamah ini bersetuju dengan keputusan dalam kes *Castellain* dan kes *Leppard* bahawa prinsip yang terpakai adalah sekiranya pihak insurans memilih untuk membayar pampasan untuk membaik pulih premis tersebut maka jumlah pampasan tersebut tidak lebih daripada kos sebenar untuk membaik pulih premis tersebut dan tidak sekali-kali pihak penginsurans berhak untuk mendapatkan jumlah yang diinsurankan walaupun jumlah yang di insuranskan itu lebih tinggi daripada kos sebenar untuk membaik pulih premis tersebut. Mahkamah ini juga bersetuju dengan hujahan perayu bahawa dalam menentukan kos sebenar untuk membaik pulih premis tersebut dan jumlah yang sepatutnya dibayar kepada responden, isu berkaitan dengan susutnilai dan kadar susutnilai 1% setahun hendaklah diterimapakai. Mahkamah juga bersetuju dengan kos anggaran membaik pulih premis tersebut seperti dinyatakan oleh kontraktor Amber Tailing Sdn Bhd sebanyak RM64,462.10 sebagai jumlah sebenar bagi membaik pulih premis tersebut dan bersetuju setelah tolakan 46% bagi susutnilai, maka jumlah pampasan yang wajar diterima oleh responden adalah RM33,189.43 sahaja.

[24] Mengenai award bagi kos penilai dan fee kepada MBJB, item-item tersebut merupakan ganti rugi khas. Prinsip undang-undang mantap

mengenai pliding adalah bahawa segala tuntutan bagi ganti rugi khas serta butir-butir mengenainya hendaklah diplidkan. Melihat kepada pernyataan tuntutan pihak responden di ms 22–24 rekod rayuan, dua item ganti rugi khas tersebut tidak diplidkan. Selain daripada itu, mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam perayu bahawa kedua-dua item tersebut adalah merupakan *consequential losses* yang tidak dilindungi di bawah polisi tersebut dan responden tidak membeli perlindungan tambahan untuk meliputi dua kerugian tersebut.

[25] Mengenai tuntutan terhadap kerugian sewaan, walaupun ianya telah diplidkan namun mahkamah ini turut bersetuju bahawa item ini adalah merupakan *consequential losses* yang tidak dilindungi di bawah polisi tersebut. Responden juga tidak membeli perlindungan tambahan untuk kerugian sewaan di bawah polisi tersebut.

[26] Hakim bicara telah membenarkan tuntutan responden yang kesemuanya berjumlah RM206,765. Jumlah tersebut jauh melebihi jumlah yang diinsuranskan oleh pihak responden untuk premis tersebut iaitu untuk jumlah RM100,000. Dengan membenarkan jumlah tuntutan keseluruhan sebanyak RM206,765 tersebut, hakim bicara telah memberi faedah dan keuntungan yang berlipat kali ganda kepada responden sedangkan prinsip undang-undang mantap bagi *indemnity* untuk polisi insurans kebakaran adalah penginsurans hanya layak untuk mendapatkan kerugian sebenar beliau yang dikira berpandukan kepada nilai semasa premis atau kos membaik pulih premis setelah menolak susutnilai dan tertakluk kepada had maksima jumlah yang diinsuranskan. Oleh itu pada pandangan mahkamah ini bahawa hakim bicara telah terkhilaf dari segi fakta dan undang-undang apabila membenarkan tuntutan responden untuk keseluruhan jumlah RM206,765 dan juga telah khilaf apabila membenarkan tuntutan bagi ganti rugi khas untuk kehilangan sewaan, fee penilai dan fee komisen kepada MBJB yang tidak diplidkan dan tidak dilindungi di bawah polisi tersebut Oleh yang demikian keputusan hakim bicara dalam kes ini wajar diketepikan.

[27] Adalah keputusan mahkamah ini bahawa jumlah pampasan yang layak diterima oleh responden adalah kos untuk membaikpulih premis tersebut yang ditaksirkan oleh pihak penyelaras yang dilantik oleh perayu sebanyak RM33,189.43. Oleh itu mahkamah ini membenarkan jumlah tersebut kepada pihak responden dalam tindakan ini.

[28] Berdasarkan kepada alasan-alasan yang dihuraikan di atas, mahkamah ini membenarkan rayuan perayu di sini. Keputusan hakim bicara diketepikan dan hendaklah digantikan dengan perintah bahawa tuntutan responden untuk membaik pulih premis sejumlah RM33,189.43 hendaklah dibenarkan bersama faedah dan kos tindakan ini di mahkamah bawahan. Tuntutan bagi

item kehilangan sewaan, fee penilai dan fee komisen kepada MBJB adalah ditolak. Seterusnya mahkamah ini memerintahkan bahawa tiada apa-apa perintah terhadap kos bagi rayuan perayu di sini.

Rayuan perayu dibenarkan.

Dilaporkan oleh Ashgar Ali Ali Mohamed